STADT BENSHEIM

"BF 12" Bebauungsplan Pachtkleingärten mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim vom 11.02.1999 wird das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des novellierten Baugesetzbuches, gültig ab 01.01.1998 (BauGB 1998) weitergeführt.

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgelisteten städtebaulichen und landespflegerischen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im B-Plan "BF 12" zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksteile.**
   - Die Art der Nutzung wird als private Grünfläche - Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt.
   - Die überbaubaren Flächen werden zeichnerisch als Fläche für Nebenanlagen - Bereich zum Bau zulässiger Gartenlauben dargestellt. Die Abgrenzungen dieser Flächen dürfen nicht überschritten werden.
   - Das Maß der baulichen Nutzung wird auf max. 24 m² überbaubare Grundfläche je Gartenparzelle begrenzt.
   - Außer den im Bebauungsplan dargestellten Stellplätzen sind keine weiteren Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO zulässig (§ 12 (6) und § 23 (5) BauNVO).
2. **Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO**
   - Die erforderlichen Stellplätze sind nur auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig.
3. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
   - Bei Pflanzungen im Gebiet sind (außer Nutzpflanzen) standortgerechte Gehölze überwiegend aus folgenden Artenlisten zu verwenden:

3.1 Bäume

Acer platanoides	-	Spitzahorn	Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche	Prunus padus	-	Traubenkirsche
Juglans regia	-	Walnuß	Malus sylvestris	-	Wildapfel
Quercus robur	-	Traubeneiche	Pyrus communis	-	Wildbirne
Quercus rubra	-	Roteiche	Sorbus aucuparia	-	Spierling
Sorbus aucuparia	-	Eberesche	lokale Obstsorten, z.B.		
Tilia spec.	-	Linde	Boerhaver Tafelapfel		
Prunus avium	-	Vogelkirsche	Odenwälder Kornapfel		

Pflanzgröße:
- Großbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 12 / 14
- Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 8 / 10

3.2 Sträucher und Heckenpflanzen

Sträucher		Heckenpflanzen		
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Acer campestre	-	Feldahorn
Crataegus mono.	- Weißdorn	Carpinus betulus	-	Hainbuche
Euonimus europaea	- Pfaffenhütchen	Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	- Liguster	Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus spinosa	- Schlehe			
Rosa canina	- Hundsrose			
Rosa rubiginosa	- Weinrose			
Sambucus nigra	- Schw. Holunder			
Viburnum opulus	- Gem. Schneeball			

Pflanzgröße:
- Sträucher: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100
- Heckenpfl: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100

3.3 Weitere Pflanzfestsetzungen
- Die Einfriedigungen am Außenrand des Gebietes sind mit geeigneten Heckenpflanzen gem. Artenliste zu begrünen, die Einfriedigungen zwischen Gartenparzellen sollen ebenfalls (z.B. Berankung der Zäune) begrünt werden.
- Die Pflanzungen im Bereich der Gebietseingrünung sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen, die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.
- Die Nutzung der Kleingartenflächen soll im Sinne des integrierten Anbaus und Pflanzenschutzes erfolgen, die Verwendung von Torfprodukten ist nicht zulässig.
- Die Dach- und Wandflächen, sowie Stützen von Pergolen etc. sollen mit geeigneten Pflanzen fachgerecht begrünt werden.
- **Pflanzungen im Anbindungsbereich zur Kreisstraße K 67 dürfen eine max. Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.**

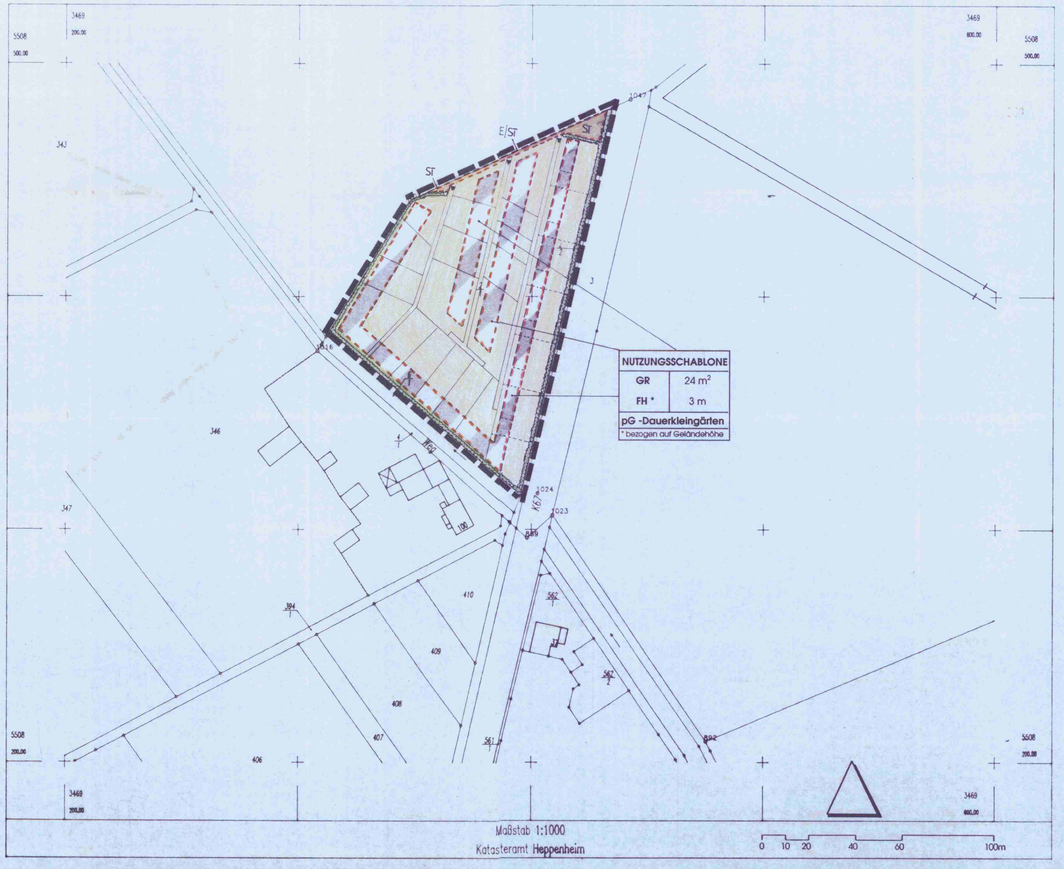
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 HBO in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (August 1990, GVBl S. 102)

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 87 (1) Nr. 1 HBO**
   - Als zulässige Dachform wird Sattel- oder Pultdach festgesetzt, Eternit als Eindeckungsmaterial ist nicht zulässig.
   - Befestigte Wege und Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen, begrünbaren Belag (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine u.ä.) zu belagigen
   - Überschüssiges Oberflächenwasser ist, in angrenzenden Grünflächen oder Versickerungsflächen nach ATV A 138 zu entwässern.
2. **Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) § 87 (1) Nr. 3 HBO**
   - Mauern als Abgrenzungen der Anlage oder einzelner Grundstücke sind nicht zulässig.
   - Zulässig an den Außenrändern des Gebietes sind durchsichtige Einfriedigungen (Maschendrahtzaun u.ä.) bis zu einer Höhe von 1,70 m, die gem. Festsetzung A 3 zu begrünen sind. Als Einfriedigung der Gartenparzellen sind durchsichtige Einfriedigungen (Maschendrahtzaun u.ä.) bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, die ebenfalls begrünt (berankt) werden sollen. Hecken als Abgrenzung der Gartenparzellen sind voraussichtlich.
3. **Gestaltung von Stellplätzen § 87 (1) Nr. 4 HBO**
   - Die Stellplätze sind als Schotterrasen- oder Rasenflächen zu gestalten. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in seitlich angrenzenden Grünflächen zu entwässern.
4. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen (private Grünfläche) § 87 (1) Nr. 4 HBO**
   - Die als nicht überbaubare Grundstücksfläche (private Grünfläche) ausgewiesenen und die nicht überbauten Grundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind die Vorgaben der Festsetzungen unter Punkt A 3 zu beachten. Die Versiegelung von Teilbereichen für Zuwegungen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen, teilversiegelnde, begrünte Oberflächenbeläge sind anzuwenden. Die Versiegelung von Teilflächen durch die Anlage von Lagerflächen, Folienteichen etc. ist auf max. 10 % der Parzellenfläche zu begrenzen.
5. **Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser § 87 (2) Nr. 3 HBO**
   - Für die Brauchwassernutzung (Grünflächenbewässerung) ist Regenwasser aufzufangen und zu nutzen.
   - Das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser von Dachflächen ist flächenhaft zu versickern. Der Anschluß baulicher Anlagen an die Kanalisation ist nicht zulässig.

C. Hinweise

- **Satzungsvorschriften**

  Auf die Gültigkeit der Regelungen des BIKleinG wird verwiesen. Eine Gestaltungssatzung auf der Grundlage des BIKleinG sollte verbindlicher Bestandteil der Pachtverträge werden.



Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO:

- pG — Private Grünfläche - Dauerkleingärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB):
- Bereich zum Bau zulässiger Gartenlauben
- ST — Stellplätze
- FH — Firsthöhe über Gelände (§18 BauNVO)
- Parzellengrenze (Vorschlag zur Neuordnung)
- Gartenlaube (Standortvorschlag bei Neuordnung)
- Einfahrt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Darstellungen der Grundkarte:

- Grundstücksgrenze
- 2 — Flurstücksnummer
- Graben

Flurstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches:
Gemarkung Bensheim, Flur 30, Flurstücksnummer 2

Hiermit wird bescheinigt, daß die Bezeichnungen der Flurstücke und Grenzen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

DER LANDRAT DES KREISES BERGSTRASSE KATASTERAMT
Im Auftrag
Heppenheim, den 08.06.1999

RECHTSGRUNDLAGEN
des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatSchG) vom 19. September 1980 (GVBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994(GVBl. I, S. 775).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 127), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
- Die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 1993 (GVBl. I, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 816).
- Die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 1. Juni 1994 (GVBl. I, S. 476, 566).
- Das Bundeskleingartengesetz (BKleinG) in der Fassung vom 28. Februar 1983

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung — am 10.12.1992

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB — am 23.12.1992

Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung — am 19.12.1996

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — am 16.05.1998

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — vom 25.05.1998 bis 26.06.1998

Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken
Satzungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB — am 11.02.1999

Es wird bestätigt, daß der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

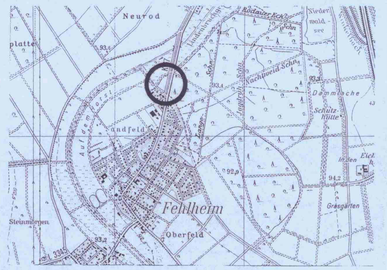
Bensheim, den 10.06.1999

Born
Erster Stadtrat

Rechtskräftig gemäß § 12 BauGB durch Bekanntmachung — am 10.07.1999

Born
Erster Stadtrat

STADT BENSHEIM



Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Rainer Mühlinghaus BDLA
Hauptstr. 52 • 64625 Bensheim
Tel. 06251-64252 • Fax -65529

Projekt: **Bebauungsplan " BF-12"**
Kleingärten in Bensheim - Fehlheim
mit integriertem Grünordnungsplan

Planinhalt: **Bebauungsplan** — 006-31-002-2989-004-12-00

Bearb.: SF/WH | Blattmaß: 1,14 / 0,60 m | Stand 11/1996 | Maßstab 1 :1000